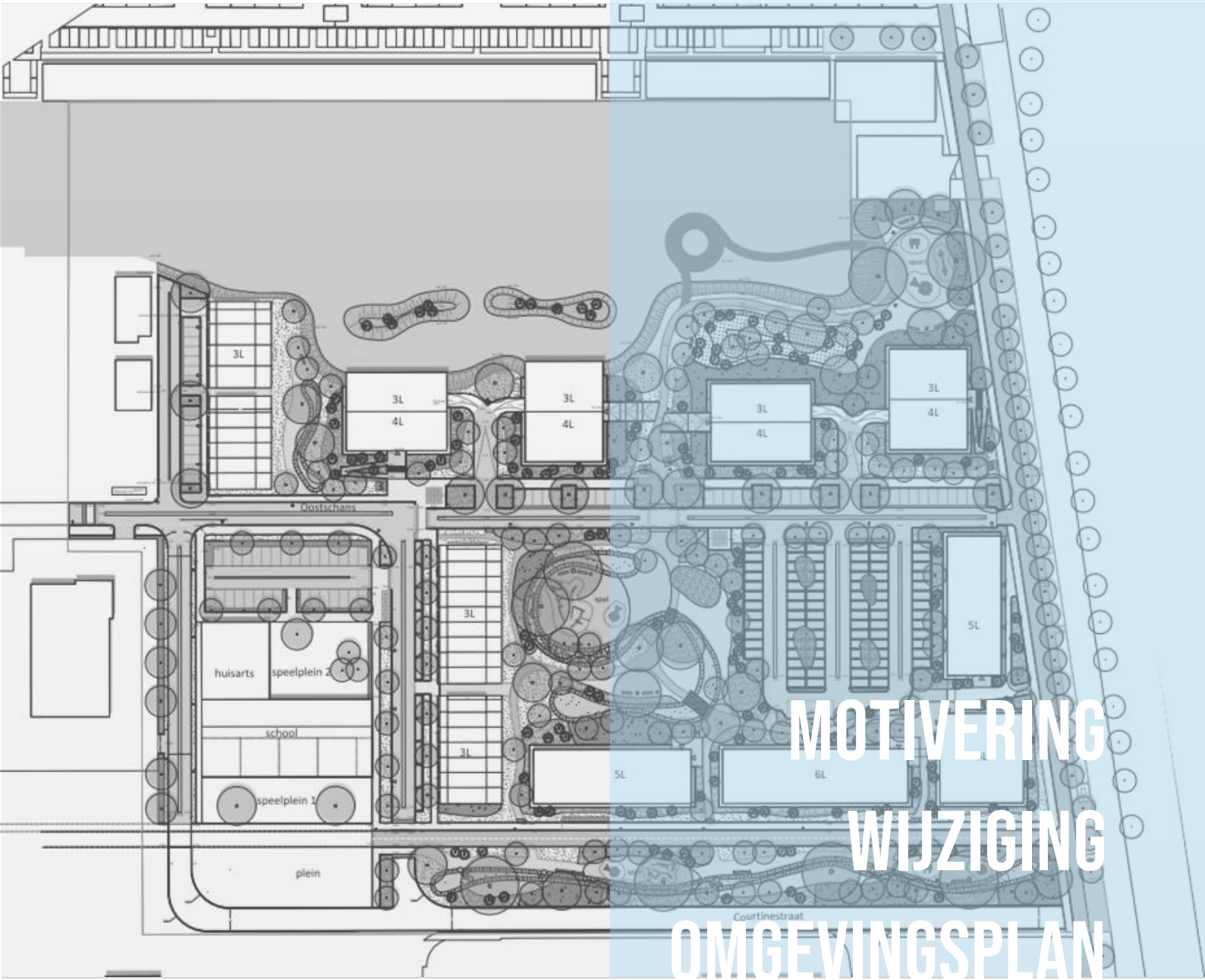
SWECO



MOTIVERING WIJZIGING OMGEVINGSPLAN

GOES, KETELHAVEN NOORD

COLOFON

DOCUMENTGEGEVENS

Titel	wijziging omgevingsplan Goes, Ketelhaven Noord
Rapportnummer	001567_MO01_D
Datum	12.03.2026
Status	Vastgesteld
Gemeente	Goes

OPDRACHTGEVER

Naam	Gemeente Goes
Contactpersoon	Dhr. L. Groutars

OPDRACHTNEMER

Naam	Juust BV / Sweco BV
Adresgegevens	Goessestraatweg 17A 4421 AD Kapelle 0113 - 405051
Auteur(s)	Janita van Gastel, Jessica Ocké
Contactgegevens	janita.vangastel@sweco.nl,

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Leeswijzer 6

2. Het project 7
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 7
2.3 Toetsing aan omgevingsplan 10
2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden 10
2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan 11
2.3.3 Juridische regeling 11
2.3.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 12

3. Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 17

4. Kwaliteit van de leefomgeving 19
4.1 Ondergrond en cultuurhistorie 19
4.1.1 Archeologie 19
4.1.2 Bodemkwaliteit 19
4.1.3 Niet Gesprongen Explosieven 20
4.1.4 Cultuurhistorische waarden 20
4.2 Water en natuur 21
4.2.1 Weging van het waterbelang 21
4.2.2 Soortenbescherming 22
4.2.3 Gebiedsbescherming 22
4.2.4 Klimaatadaptatie en water 23
4.3 Mobiliteit en bereikbaarheid 23
4.3.1 Parkeren 23
4.3.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting 24
4.4 Duurzaamheid 25
4.4.1 Duurzame energie 25
4.4.2 Circulaire economie 25
4.4.3 Duurzame mobiliteit 26
4.4.4 Biodiversiteit en natuurinclusiviteit 26
4.5 Gezonde leefomgeving 27
4.5.1 Bewegen 27
4.5.2 Groen 27
4.5.3 Milieuzonering 27
4.5.4 Geluid 29
4.5.5 Omgevingsveiligheid 30
4.5.6 Luchtkwaliteit 30
4.5.7 Milieueffectrapportage 31

5. Conclusie 32
5.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 32
5.2 Belangenafweging 32

6. Uitvoerbaarheid 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid 33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
6.2.1 Participatie 33

Bijlagen
Bijlage 1: gebiedsvisie goese schans
Bijlage 2: stedenbouwkundig ontwerp
Bijlage 3a: archeologisch onderzoek ketelhaven
Bijlage 3B: archeologisch onderzoek courtinestraat
Bijlage 4a: overzicht bodemonderzoeken
Bijlage 4b: rapportage niet gesprongen explosieven
Bijlage 5: quickscan natuur
Bijlage 6: nader onderzoek natuur
Bijlage 7: stikstofberekening
Bijlage 7a: voortoets
Bijlage 8: mobiliteitsplan
Bijlage 9: akoestisch onderzoek
Bijlage 10: Antwoordnota

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op 31 oktober 2024 heeft de gemeenteraad van Goes de gebiedsvisie Goese Schans vastgesteld. Het gebied Goese Schans transformeert geleidelijk aan van een oud havenindustrieterrein naar een gemengd gebied voor wonen en werken. Goese Schans bestaat uit meerdere deelgebieden. Centraal in het gebied is de locatie 'Ketelhaven Noord' vrijgekomen voor ontwikkeling. De gemeente Goes is eigenaar van de gronden. In dit deelgebied zijn maximaal 200 woningen (appartementen) voorzien en een (brede) school/maatschappelijke functies. Voor deze locatie is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt.

Om de realisatie van het woongebied Ketelhaven Noord mogelijk te maken is een wijziging van het Omgevingsplan Goes nodig. Een wijziging omgevingsplan bestaat uit een regelset met daaraan gekoppeld werkingsgebieden en annotaties. Deze regelset wordt gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en maakt deel uit van het Omgevingsplan Goes. Dit betreft het juridisch bindende deel van de wijziging omgevingsplan. De regelset gaat vergezeld van een artikelsgewijze toelichting en een motivering waarin de fysieke leefomgeving wordt beoordeeld. In de voorliggende motivering onderbouwen we dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- Goes, sectie B, nummer 2220
- Goes, sectie B, nummer 2221
- Goes, sectie B, nummer 3426
- Goes, sectie B, nummer 3506 (gedeeltelijk)
- Goes, sectie B, nummer 3546 (gedeeltelijk)

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Ketelhaven, aan de oostzijde ligt de Houtkade en aan de zuid- en westzijde ligt de Courtinestraat.



Afbeelding 1 | Luchtfoto met plangrens (bron: Omgevingsloket, bewerking: Juust)

1.3 LEESWIJZER

Deze motivering fysieke leefomgeving bestaat, naast dit inleidend hoofdstuk, uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk twee wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk drie beschrijft het geldende beleidskader, in hoofdstuk vier worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten beoordeeld, in hoofdstuk vijf gaan we in op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en in hoofdstuk zes wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. HET PROJECT

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied betreft een voormalig havenindustrieterrein. De bedrijven binnen het plangebied zijn vertrokken en de laatste bebouwing is recentelijk gesaneerd. Het terrein wordt momenteel deels gebruikt als werkterrein voor andere ontwikkelingen in de omgeving.



Afbeelding 2 | Huidige situatie plangebied (rechts) vanaf de Houtkade (bron: Google Maps, mei 2025)

2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

Goese Schans

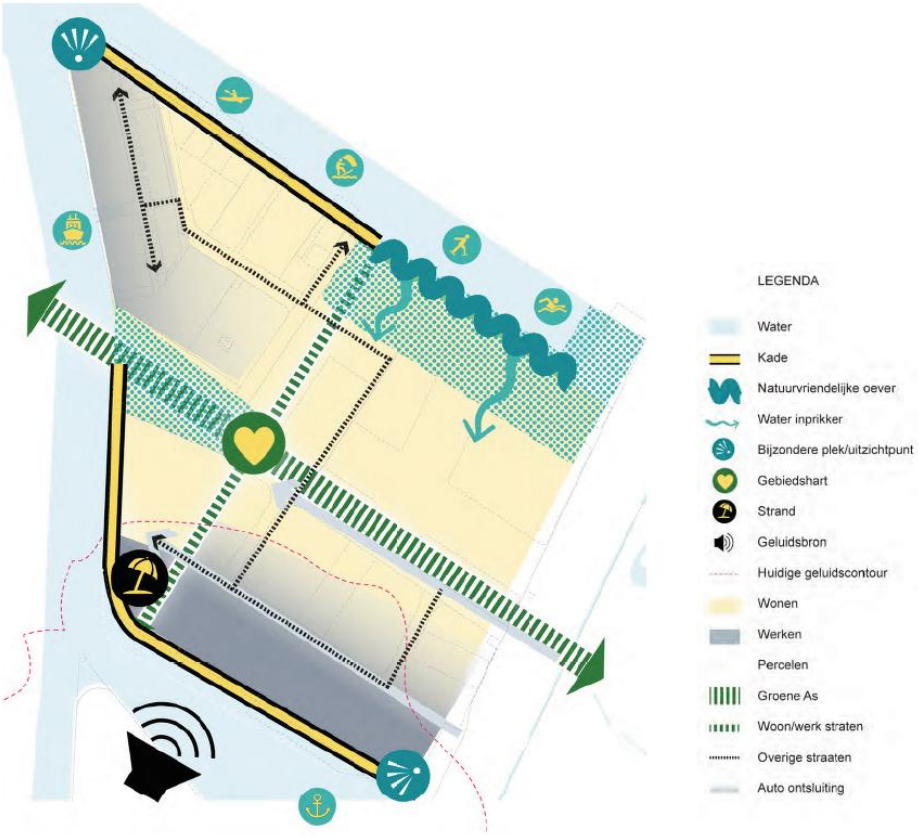
De gebiedsvisie Goese Schans (bijlage 1) gaat uit van een geleidelijke omvorming van het voormalige havenindustriegebied naar een mix van wonen en werken in samenhang met elkaar. De gebiedsvisie betreft het ruimtelijk en functioneel kader waaraan nieuwe ontwikkelingen worden getoetst. De visie bestaat uit een raamwerk van groen, water en infrastructuur en de verschillende gebieden binnen het raamwerk. Belangrijk uitgangspunt in de visie is dat het gebied veel meer wordt ingericht voor langzaam verkeer. Het accent zal meer liggen op veilige en comfortabele routes voor fietsers en voetgangers dan in de huidige situatie. Een ander belangrijke bouwsteen is dat er een aantrekkelijke openbare ruimte wordt ingericht waarin groen sfeer geeft en ruimte biedt aan bewegen, verblijven, spelen, schaduw, wateropvang en biodiversiteit. Het karakter van het havengebied zal blijven, maar er wordt een verfijning van bebouwing voorgestaan. Kleinere volumes waarin gewoond en gewerkt wordt.

Goese Schans bestaat uit de deelgebieden:

- Ketelhaven;
- Het Eiland;
- Haringman (betoncentrale);
- Entree;
- Westerschans.



Afbeelding 3 | Gebiedsvisie Goese Schans (bron: KuiperCompagnons)



Afbeelding 4 | Concept Ketelhaven (bron: KuiperCompagnons)

Ketelhaven Noord

Het deelgebied Ketelhaven bestaat uit vier kwadranten. Deze zijn duidelijk af te lezen uit het concept op afbeelding 4. Het meest noordoostelijk gelegen kwadrant betreft Ketelhaven Noord. Voor dit deelgebied is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (afbeelding 5), waarbij rekening is gehouden met de uitgangspunten uit de gebiedsvisie.



Afbeelding 5 | Stedenbouwkundig ontwerp (bron: KuiperCompagnons)

Programma

Binnen het plangebied is het volgende voorzien:

- Maximaal 200 woningen, grotendeels in de vorm van appartementen. Het plangebied biedt de mogelijkheid geboden om binnen de aangegeven bouwvolumes grondgebonden rijwoningen te realiseren. Het uitgangspunt is dat 1/3 van de woningen in de sociale huur komt, 1/3 binnen de betaalbaarheidsgrens van € 405.000,- blijft en 1/3 in het duurdere segment gerealiseerd mag worden.
- Een maatschappelijke of dienstverlenende functie zoals een school met bijbehorende voorzieningen zoals een speelplein.
- Overkappingen met sedumdak en zonnepanelen ten behoeve van parkeren.
- Een buurtbatterij ten behoeve van energie-opslag en -voorziening. De locatie daarvoor is nog niet bepaald.

- Overige voorzieningen ten behoeve van het goed functioneren van het woongebied, zoals een royale groene inrichting, fietsenstalling, reguliere parkeerplaatsen etc.

Stedenbouwkundig ontwerp
Het volledige stedenbouwkundig ontwerp inclusief de toelichting daarop is opgenomen in bijlage 2. Daarin is onder andere ook ingegaan op de voorziene beeldkwaliteit van de verschillende gebouwde elementen, het beplantingsplan en de inrichting van de openbare ruimte.

De woningen worden gerealiseerd in afzonderlijke gebouwen met een omvang van 12 tot 60 woningen. De bouwlagen variëren van 3 bouwlagen met een terugliggende 4e laag tot 6 bouwlagen. De appartementen bieden mogelijkheden voor balkons of vergelijkbare compacte buitenruimte op de begane grond. Indien er sprake is van grondgebonden woningen dan is de bijbehorende buitenruimte compact met beperkte mogelijkheden voor bijgebouwen en erfafscheidingen. In het beeldkwaliteitsplan worden hiervoor nadere eisen uitgewerkt. Boven de maatschappelijke of dienstverlenende voorzieningen kan gewoond worden.

Bij verschillende appartementengebouwen is een (half)verdiepte parkeergarage voorzien. De bovenkant van de garage zal maximaal 1,5 meter boven het maaiveld liggen.

Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om in de verdere uitwerking te kiezen tussen een invulling met grotere of kleinere gebouwen met appartementen aan de noordrand.

2.3 TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN

2.3.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Goes. Het bestemmingsplan 'Havengebied Goes, 1e herziening', dat op 3 mei 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld, maakt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege deel uit van het omgevingsplan. De gronden van het plangebied hebben de bestemming 'Gemengd - 2'. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' is van toepassing en in het gebied is een 'geluidzone – industrie - 2' geldig. Binnen de genoemde bestemming zijn verschillende functies mogelijk:

- het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- cultuur en ontspanning;
- dagrecreatie;
- dienstverlening met een bruto vloeroppervlakte van maximaal 250 m^2;
- maatschappelijke activiteiten;
- sport.

Ook bijbehorende voorzieningen zoals wegen, parkeren en groen zijn mogelijk.
Het plangebied is geheel als 'bouwvlak' aangemerkt. Het gebied mag voor 50% worden bebouwd met gebouwen die maximaal 6 meter hoog zijn. Bedrijfswoningen zijn daarbij ook toegestaan.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 2' bepaalt, dat er bij werkzaamheden in de grond op een diepte van 40 centimeter of meer en over een oppervlakte van 250m^2 of meer een omgevingsvergunning nodig is voor het uitvoeren van dat werk. Archeologisch onderzoek is in dat geval ook voorgeschreven.

Binnen de geluidzone – industrie – 2 wordt een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai tegengegaan en wordt de beschikbare geluidruimte beschermd. Geluidgevoelige gebouwen (woningen) zijn alleen toegestaan als de geldende voorkeursgrenswaarden niet worden overschreden of er een hogere grenswaarde wordt verleend. Deze regeling is nog gebaseerd op de voormalige Wet geluidhinder.



Afbeelding 6 | Uitsnede omgevingsplan gemeente Goes (bron: Omgevingsloket, bewerking: Juust)

2.3.2 Strijdigheid omgevingsplan

Het realiseren van dienstverlenende of maatschappelijke functies zoals een school met bijbehorende voorzieningen is rechtstreeks toegestaan binnen de geldende planologische regeling. Deze functie wordt daarom in deze motivering niet verder afgewogen.

Het realiseren van woningen is echter niet toegestaan. De gebruiksregels staan deze functie niet toe. Hoewel er sprake is van een ruime bouwregeling passen de gebouwen ook niet binnen de bouwregels. De appartementengebouwen worden hoger dan de bouwhoogte die op dit moment is toegestaan.

2.3.3 Juridische regeling

De wijziging van het omgevingsplan biedt flexibiliteit om het gewenste programma te realiseren. Uitgegaan is van bebouwingszones die groter zijn dan de beoogde bebouwing. Door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage binnen die bebouwingszones is er schuifruimte. Binnen de bebouwingszone geldt een maximum bouwhoogte. Onder voorwaarden kan een extra bouwlaag worden toegestaan. Het ondergronds parkeren is binnen daarvoor aangegeven werkingsgebieden toegestaan.
Specifieke regels zijn daarnaast opgenomen voor het realiseren van de overkappingen voor de parkeerplaatsen, de buurtbatterij en fietsenstalling.

Binnen een bebouwingszone aan de noordrand staat de keuze open voor een invulling met 3 (wat grotere) of 4 (wat kleinere) gebouwen met appartementen. Om de gewenste ruimtelijkheid en transparantie te waarborgen wordt voor beide alternatieven een maximum bouwoppervlak per blok voorgeschreven in combinatie met een minimale afstand tussen de blokken

Het maximum aantal woningen (200) is in de regels algemeen vastgelegd voor het gehele plangebied, zodat er daarmee flexibel ingespeeld kan worden op concrete ontwikkelingen. Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden zal sturing op het woningtype sociaal en betaalbaar via het privaatrechtelijke spoor plaatsvinden en wordt dit niet in de planregels vastgelegd.

Voor dit plan is een specifiek mobiliteitsplan opgesteld. Op basis van dit mobiliteitsplan kan in het gebied een specifieke parkeernorm worden toegepast (zie paragraaf Mobiliteit en bereikbaarheid). Deze specifieke norm is opgenomen in de planregels.

2.3.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om het omgevingsplan te wijzigen, moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk (artikel 8.0b Bkl).

De instructieregels hebben betrekking op verschillende aspecten, waaronder bijvoorbeeld het beschermen van waterbelangen, beschermen van gezondheid, beschermen van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed of het waarborgen van de veiligheid. Deze aspecten worden afzonderlijk behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de diverse aspecten met elkaar gewogen.

3. BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI wordt aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 de langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil sturen op de nationale belangen. De inzet van het Rijk is samengevat in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzaam economisch groeipotentieel.
- Sterke en gezonde steden en regio's.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dit houdt in dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- Afwentelen wordt voorkomen.

Motivering

De beleidsdoorwerking van de NOVI vindt plaats door middel van wet- en regelgeving, NOVI-gebieden, Gebiedsagenda's Grote Wateren en de Omgevingsagenda's. Het beleid heeft daarom geen directe doorwerking voor de voorgenomen ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling sluit wel aan bij de prioriteit Sterke en gezonde steden en regio's'. Er vindt woningbouw plaats op een inbreidingslocatie in de stad Goes. Hierdoor vindt verstedelijking geconcentreerd plaats in de regio.

Conclusie

De Nationale Omgevingsvisie staat het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g Bkl, en stelt hierdoor inhoudelijke eisen aan het omgevingsplan, én de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt en leegstand voorkomen wordt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Voor zover een omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, in het omgevingsplan rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied wordt aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het benodigde overleg, gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

Onder stedelijk gebied wordt verstaan: een op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.

Motivering
In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 12 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling met 200 woningen en daarmee is het project dus aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarbij de behoefte moet worden beschreven.

In de regionale woningmarktafspraken (mei 2020) en de Zeeuwse Woondeal (maart 2023) is de kwantitatieve woningbehoefte vastgesteld. Uitgaande van de recente Zeeuwse Woondeal gaat het om een behoefte van 2.735 woningen exclusief sloop (Bruto) voor de periode 2022 tot en met 2030. Hiervoor is een plancapaciteit nodig van 3.550 woningen (130%). De harde plancapaciteit in deze periode is 1.865 woningen. Daarmee bedraagt de ladderruimte op basis van de recente Woondeal 1.685 woningen; deze ladderruimte is ruim voldoende voor het plan Ketelhaven Noord met maximaal 200 woningen.

De ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, en dus ook aan de omgevingskwaliteit van het gebied waarin de ontwikkeling ligt. Met het oog op het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van ongewenste leegstand is er daarnaast ook behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Conclusie
De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

Zeeuwse Omgevingsvisie
De Provincie Zeeland heeft de Zeeuwse Omgevingsvisie op 21 november 2021 vastgesteld. Deze visie benoemd de vier Zeeuwse ambities voor 2050 voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in de provincie Zeeland. Deze sluiten aan bij de prioriteiten van de NOVI en geven daar een Zeeuwse invulling aan. De Zeeuwse ambities geven richting aan het provinciale beleid en de uitvoering daarvan. Deze ambities zijn:

- Uitstekend wonen, werken en leven in Zeeland.
- Balans in de grote wateren en het landelijk gebied.
- Een duurzame en innovatieve economie.
- Klimaatbestendig en CO2-neutraal Zeeland.

Deze vier Zeeuwse ambities vragen om een goede afweging van keuzes, zowel op regionaal als op lokaal niveau. De drie afwegingsprincipes die het Rijk daarvoor heeft bedacht -zoals aangegeven in de NOVI- zijn in de Omgevingsvisie vertaald naar vier afwegingsfactoren. Deze zijn nodig om een zorgvuldige afweging te kunnen maken bij concrete initiatieven en activiteiten in Zeeland. Deze afwegingsfactoren zijn:

- Doe meer met minder grond.
- Werk samen en deel kosten en baten.
- Maak gebruik van de Zeeuwse kernkwaliteiten.
- Denk aan de toekomst en aan de rest van de wereld.

De vier ambities zijn algemene strategische ambities met 2050 als horizon. Deze moeten ook richting geven aan beleidsdoelstellingen voor de kortere termijn (2030). In de Omgevingsvisie Zeeland is dan ook het beleid voor de periode tot 2030 vormgegeven.

Dit beleid is onderverdeeld in doelen voor 2030, de huidige situatie, acties voor de periode tot 2030 én afwegingsfactoren voor de uitvoering. Er zijn 27 thema's (bouwstenen) uitgewerkt waarbij het beleid voor de komende 10 jaar is weergegeven en waarvoor instrumenten, waaronder de Zeeuwse Omgevingsverordening, kunnen worden ingezet. In de Omgevingsverordening Zeeland is het beleid uit de Zeeuwse Omgevingsvisie verankerd.

Motivering
In dit geval zijn de thema's woningvoorraad en woonomgeving van toepassing.

Woningvoorraad
Ten aanzien van de woningvoorraad is de doelstelling om in 2030 een toekomstbestendige en CO2-neutrale woningvoorraad te hebben die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag. Gefocust wordt op kwaliteit in woningtypen en locaties en er wordt ingespeeld op de behoefte. Uitgegaan wordt van minimaal 50% circulair. Er is sprake van toekomstbestendige nieuwbouw. Door 2/3 als betaalbare woning te realiseren (waarvan de helft sociale huur betreft) wordt ingespeeld op de concrete behoefte in de regio. Ten aanzien van de kwaliteit en duurzaamheid is van belang dat als uitgangspunt voor de ontwikkeling geldt dat materialen duurzaam en herbruikbaar zijn.

Woonomgeving
De doelstelling voor 2030 voor onze woonomgeving is dat de woonomgeving veilig en klimaatadaptief is ingericht, gezond gedrag uitlokt en bijdraagt aan biodiversiteit. Wat dat betreft draagt het voorliggende project ook bij aan de doelstelling. De openbare ruimte wordt klimaatadaptief ingericht, er is veel ruimte voor groen, water en beleving en gezond gedrag wordt uitgelokt. Met het project wordt namelijk ook erg ingezet op het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen dan de auto. De langzaam verkeersverbindingen zijn belangrijker dan de verbinding voor gemotoriseerd verkeer. Er zijn goede fietsenstallingen voorzien. Uiteraard is er wel nog ruimte voor de auto, hiervoor zijn onder meer overkappingen met zonnepanelen voorzien. Deze dragen tevens bij aan het voorkomen van hittestress. Ook de bebouwing draagt bij aan het voorkomen van hittestress. Er zullen groene daken komen en groene gevels (minimaal 30%). Er wordt natuurinclusief gebouwd door uitsparing en holtes voor vleermuizen en vogels te realiseren.

Conclusie
Het project draagt bij aan de doelen uit de Omgevingsvisie Zeeland.

Omgevingsverordening Zeeland
De omgevingsverordening Zeeland gaat over de fysieke leefomgeving van de provincie. Bij de beoordeling van ruimtelijke plannen is vooral hoofdstuk 2 welke gaat over activiteiten in de fysieke leefomgeving van belang. Daarnaast moet getoetst worden aan de instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

Motivering
Er zijn vanuit de Omgevingsverordening geen relevante instructieregels die dit plan raken.

Conclusie
De omgevingsverordening staat het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg.

3.3 REGIONAAL BELEID

Zeeuwse Woondeal 2022 – 2030 en Regionale Woningmarktafspraken 2020 – 2030
Het Rijk, de provincie en de Zeeuwse gemeenten hebben de Zeeuwse Woondeal gesloten (maart 2023). In deze afspraken zijn de ambities en doelen vastgelegd voor de opgaven voor de bouw en de versnelling van woningbouw, sleutelprojecten en herstructurering, betaalbaarheid (sociale- en middenhuurwoningen + 'goedkope' koopwoningen), de bouw van voor senioren geschikte woningen en de huisvesting van aandachtsgroepen. Concreet is in de afspraken voor de periode 2022 tot en met 2030 opgenomen:

- Een woningbehoefte van 2.735 woningen.
- De ambitie om 1/3 deel van de woningen te bouwen in de categorie sociale huur (875 woningen) en 1/3 deel van de woningen in de categorie betaalbaar bestaande uit middenhuurwoningen met een maandhuur tot € 1.000 en/of koopwoningen met een maximale koopprijs van € 355.000 (900 woningen).
- Zijn de plannen voor Centrum-Zuid, Goese Schans en Programma Binnenstad als regionale sleutelprojecten voor woningbouw benoemd. En een uitbreidingswijk, Wilhelminadorp West, als lokaal sleutelproject.
- De behoefte aan voor senioren geschikte woningen: 510 nultredenwoningen en 200 geclusterde woningen.

Ook stelt de provincie in het Omgevingsplan dat regionale woningmarktafspraken nodig zijn om in te spelen op de demografische veranderingen en te zorgen voor een goed functionerende en Dynamische woningmarkt. De regio De

Bevelanden heeft dergelijke woningmarktafspraken opgesteld en opgenomen in de 'Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030'. In het document is een gezamenlijk woningbouwprogramma voor de komende jaren opgenomen. En zijn er algemene, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten geformuleerd. Het gaat er hierbij om:

Algemeen:

- Niet méér bouwen dan de behoefte.
- Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken.
- Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek.
- Flexibiliteit in de plannen.
- Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant.

Ruimtelijk:

- Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap.
- In principe binnen de kernen, bij voorzieningen.
- Inbreiden voor uitbreiden.
- Vooral focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen.
- Inzetten op "mooie woondorpen".

Programmatisch:

- Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen.
- Levensloop- en toekomstbestendig.
- Aandacht voor groen en water.
- Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk.
- Extra middenhuurwoningen.
- Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen.

Motivering

Het project draagt bij aan het verwezenlijken van de doelen uit de Zeeuwse Woondeal. Invulling wordt gegeven aan de ambitie om 2/3 betaalbare woningen te realiseren. Onderdeel hiervan is de bouw van 30% sociale huurwoningen waarmee de bestaande voorraad aan huurwoningen in Goes en de locatie Goese Schans een gewenste uitbreiding krijgt.

Conclusie

De Zeeuwse Woondeal en de Regionale Woningmarktafspraken staan het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg.

Regionale Woon(zorg)visie 2024-2028

De Woon(zorg)visie De Bevelanden 2024-2028 bevat de doelen voor verschillende opgaven voor wonen en wonen en zorg. De Woon(zorg)visie geeft de gemeente een belangrijke basis voor de invulling van de rol als regisseur voor het woonbeleid. En een belangrijke basis voor de acties die de gemeente wil uitwerken en de afspraken die de gemeente wil maken met de woonpartijen.

In de visie zijn voor de thema's 'nieuwbouw', '(ouderen)zorg', 'aandachtsgroepen', 'bestaande bouw & toekomstbestendigheid' en 'betaalbaarheid' de volgende ambities en doelen geformuleerd:

1. We bouwen gecontroleerd, met aandacht voor het wegwerken van actuele tekorten. Hierbij volgen we de ambities van de Woondeal (Nieuwbouw).
2. Wonen met zorg op de Bevelanden is wonen zonder zorgen en gericht op kwaliteit van leven ((Ouderen)zorg).
3. Aandacht & evenwicht voor een regionale verdeling (Aandachtsgroepen).
4. Duurzamer in stappen, benutten van het bestaande (Bestaande bouw & toekomstbestendigheid).
5. We bouwen vooral betaalbaar en dragen zo ons steentje bij (Betaalbaarheid).

De doelstellingen voor woningbouw uit de visie zijn:

- We houden ons aan de ambities van de Woondeal, en zorgen ervoor dat we jaarlijks bijdragen aan de ambitie voor 2030. We monitoren onze voortgang.

– Van de totale woningbouwproductie is 30% sociale huur. We ontwikkelen geen nieuwe woonwijken vanaf 50 woningen zonder sociale huurwoningen.
– We hanteren aanpasbare bouw als norm voor ons nieuwbouwprogramma met uitzondering van huisvesting specifiek voor aandachtsgroepen, innovatieve/collectieve woonvormen en transformatie.
– We faciliteren innovatieve en collectieve woonvormen. We bouwen voort op ons flexwoon-project, met een uitbreiding in de huursector en een mogelijke pilot voor flexwoningen in de koopsector.
– In plannen gericht op het toevoegen van woningen houden we rekening met klimaatadaptatie en stimuleren we circulaire/ biobased bouwprincipes en modulaire bouwconcepten.
– We volgen de ambitie van de Woondeal, en zorgen voor een uitbreiding van het aantal nul-treden- en geclusterde woningen met en zonder zorg.
– We clusteren zorg in verzorgingsgebieden waar de benodigde infrastructuur en basisvoorzieningen al aanwezig zijn om de zorg voor de langere termijn betaalbaar te houden. In het traject van het uitvoeringsprogramma werken we verzorgingsgebieden nader uit. Hiertoe vindt de woningbouwopgave specifiek voor de ouderen voornamelijk binnen deze verzorgingsgebieden plaats.
– We faciliteren innovatieve woonzorg concepten, collectieve woonvormen en huisvestings-oplossingen voor andere aandachtsgroepen bij geclusterde woonvormen.
– In plannen gericht op het toevoegen van woningen alsook in de bestaande bebouwde omgeving, houden we rekening met klimaatadaptatie en stimuleren we circulaire bouwprincipes.
– Twee-derde van onze nieuwbouw is betaalbaar; sociale huur, middenhuur of betaalbare koop, gebaseerd op de Woondeal.
– 30% van onze regionale nieuwbouw, bestaat overeenkomstig de Woondeal uit sociale huurwoningen, ongeveer de helft als vervanging (herstructurering), een kwart voor de lokale behoefte en een kwart voor de maatschappelijke opgave die het landelijke beleid ons oplegt.
– We stimuleren marktpartijen en woningcorporaties om in het middenhuur-segment meer te bouwen, daarbij kijken we ook naar transformatie van bestaande bouw en juridische instrumenten.
– We stimuleren de woningcorporaties om ook in het lage middenhuur segment woningen bij te bouwen.

We vergroten het aanbod in betaalbare koop

Motivering

Met het realiseren van Ketelhaven Noord wordt de identiteit van het havengebied behouden, maar zodanig opgewaardeerd dat dit ook beter beleefbaar is. De woningen worden duurzaam gebouwd en ook de inrichting van de buitenruimte vindt toekomstbestendig plaats, met veel oog voor groen en beleving. Doordat in het plan 30% van de woning als sociale huurwoning wordt gerealiseerd en 37% als betaalbaar, worden de slaagkansen voor alle inwoners groter. Het project draagt bij aan het verwezenlijken van de doelen uit de Woon(zorg)visie De Bevelanden 2024 - 2028.

Conclusie

De regionale woon(zorg)visie staat het wijzigen van het omgevingsplan niet in de weg.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Omgevingsvisie Goes 2040

In de 'Omgevingsvisie gemeente Goes' (december 2025) staan de uitgangspunten en kaders beschreven voor wat we willen bereiken en hoe en waar we dat willen doen. Uitgangspunt is het versterken van de positie van Goes als Hart van Zeeland, om zoals geografisch hart van de regio een functionele bijdrage te leveren aan een veerkrachtige en duurzame Zeeuwse samenleving.

In de omgevingsvisie wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op onze ambitie voor aantrekkelijk wonen. De aantrekkelijke woonomgeving met een stedelijke levendigheid en landelijke rust willen we niet alleen behouden, maar ook verder ontwikkelen. We streven daarbij naar een goede balans en sluiten zoveel mogelijk aan bij de behoeften van onze inwoners.

Motivering
Binnen de omgevingsvisie wordt genoemd dat we woningen willen toevoegen volgens het principe van de compacte stad. Dit betekent dat we eerst kijken naar locaties binnen de bestaande omgeving waarbij zoveel mogelijk het bestaande groen behouden. De locatie Ketelhaven Noord is onderdeel van de transformatie van een voormalig havenindustrieterrein binnen het stedelijk gebied. Met het plan wordt groen toegevoegd, waardoor dit goed aansluit op het principe van de compacte stad.
Ook noemt de omgevingsvisie dat Goes een gemeente is waar we naar elkaar omkijken. We willen zorgen voor een goede balans tussen vraag en aanbod van passende woningen, waarbij we geclusterde woonvormen in wijken en dorpen stimuleren zodat ontmoetingen vanzelfsprekend zijn.
Met het plan wordt een nieuw woongebied gerealiseerd en komt er een gedifferentieerd aanbod aan woningen beschikbaar die aan de behoefte voldoet. Hoewel in Ketelhaven Noord voornamelijk appartementen zijn voorzien, betreffen dit wel appartementen in diverse segmenten, zowel sociale huur, betaalbaar als het duurdere segment.
In het mobiliteitsplan dat voor Ketelhaven Noord is opgesteld is ingezet op een andere positie van de auto en wordt ingezet op sterke verbindingen voor langzaam verkeer. Uitgegaan wordt van een lager privé-autobezit. De voorwaarden om te fietsen of te lopen zijn zo optimaal mogelijk. Zie verder onder Mobiliteit en bereikbaarheid.

Conclusie
Het plan geeft invulling aan de doelen uit de Omgevingsvisie Goes.

Gebiedsvisie Goese Schans
Op deze gebiedsvisie is reeds ingegaan in hoofdstuk 2 (Toekomstige situatie).

Motivering
Deze wijziging van het omgevingsplan heeft als doel uitvoering te geven aan een deel van deze visie.

Conclusie
Deze ontwikkeling is gelet op de gebiedsvisie zeer gewenst.

4. KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 ONDERGROND EN CULTUURHISTORIE

Bij het toedelen van functies aan locaties vindt een integrale afweging plaats. De ondergrond is een integraal onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het belang van het beheren en het beschermen van de ondergrond wordt meegenomen bij het toedelen van functies aan locaties. In de ondergrond wordt het steeds drukker. Het risico hiervan is dat ondergrondse gebruiksfuncties elkaar in toenemende mate in de weg kunnen zitten en elkaar negatief kunnen beïnvloeden. Ook kan ondergronds ruimtegebruik beperkingen opleggen aan het gebruik van de bovengrond. Aspecten die te maken hebben met de ondergrond zijn archeologie, bodemkwaliteit, kabels en leidingen en niet gesprongen explosieven.

4.1.1 Archeologie

De gemeente moet bij het vaststellen van het omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Hieronder vallen ook bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. Dit staat in artikel 5.130 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De gemeente kan in het belang van archeologische monumentenzorg regels stellen in het omgevingsplan over archeologisch onderzoek.

Voor het plangebied gelden regels over onder andere graafwerkzaamheden om archeologische waarden in de bodem te beschermen. Archeologisch onderzoek is niet nodig wanneer de bodemingrepen een kleinere oppervlakte beslaan dan 250 m^2 en niet dieper reiken dan 40 centimeter. Door de ontwikkeling worden deze vrijstellingswaarden overschreden. Om die reden is archeologisch onderzoek uitgevoerd.
Door Artefact! zijn verschillende bureau- en veldonderzoeken uitgevoerd. Relevante onderzoeken betreffen:

- Goes Houtkade – Ketelhaven, Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. Rapportage 28 februari 2020, bijlage 3a
- Goes, Courtinestraat 9 Inventariserend veldonderzoek door middel van karterende boringen. Rapportage 11 juni 2024, bijlage 3b.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken is er geen vervolgonderzoek nodig. Enerzijds door de beperkte gaafheid (van een dijk en wal), anderzijds omwille van de beperkte informatiewaarde die onderzoek zou opleveren en tot slot omdat een groot deel van de verwachte structuren buiten het plangebied zijn gelegen of niet worden aangetast.

Ook daar waar tijdens vooronderzoek geen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen zijn aangetroffen, kunnen er toch archeologische grondsporen of vondsten verborgen zijn die in de uitvoeringsfase van toekomstige graafwerkzaamheden aan het licht komen. Voor dergelijke vondsten is er een meldingsplicht.

Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.2 Bodemkwaliteit

In het omgevingsplan staan de regels die voorkomen dat er onaanvaardbare gezondheidsrisico's ontstaan bij het toelaten van een bodemgevoelig gebouw (groter dan 50 m^2) op een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor het bouwen. Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Er zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. De gemeente Goes heeft deze in een overzicht in kaart gebracht. Dit overzicht is opgenomen als bijlage 4a. De bodemkwaliteit is daarmee voldoende inzichtelijk. Er is een saneringsplan opgesteld dat nog moet worden goedgekeurd door de RUD. Ernstig verontreinigde grond (>25m^3) wordt gesaneerd. Ter plaatse van de school met speelterreinen dient de bovenlaag geschikt te worden gemaakt voor 'klasse Wonen', waarbij de loodwaarde maximaal 100mg/kgds bedraagt.

Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.3 Niet Gesprongen Explosieven

Op sommige plaatsen in Nederland bevinden zich nog niet ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de bodem. Deze leveren een gevaar op, vooral als ze verplaatst of aangeraakt worden, bijvoorbeeld bij graaf- of baggerwerkzaamheden. Op het moment dat in de nabijheid van deze Niet Gesprongen Explosieven (NGE) trillingen worden veroorzaakt of grondwerkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd, kunnen deze NGE alsnog afgaan. Onder grondwerkzaamheden worden verstaan activiteiten zoals grondverzet, graaf- en heiwerkzaamheden in de bodem.

Door Expload is onderzoek uitgevoerd naar niet gesprongen explosieven (rapportage 21 juni 2018, bijlage 4b). Daaruit blijkt dat de bovenlaag onverdacht is. Expload adviseert om daarvoor geen aanvullende onderzoeken uit te voeren in relatie tot het mogelijk aantreffen van niet gesprongen explosieven binnen het plangebied. Mogelijk verdachte locaties liggen buiten het plangebied. Voor een deel van het plangebied is wel sprake van een voormalige schietbaan (WOII). Ter plaatse van die locatie is op grotere diepte (2m-mv) wel sprake van een verdachte zone. Daarom zal voor werkzaamheden die dieper gaan in die zone wel een plan van aanpak gemaakt moeten worden.

Bij de uitvoering is voor de overige gronden ook het Protocol Toevalsvondst van toepassing, waarmee risico's voorkomen kunnen worden.

Conclusie
Binnen de verdachte zone dient een plan van aanpak opgesteld te worden. Bij de uitvoering dient rekening te worden gehouden met risico's/maatregelen, maar dit aspect vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.1.4 Cultuurhistorische waarden

De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Het gaat om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt daarnaast een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. Bij cultureel erfgoed kan het gaan om monumenten zoals (bouw)werken, tuinen en parken, bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten en (delen van) cultuurlandschappen.

De gemeente Goes kan terugkijken op een rijke historie. Eerdere generaties hebben waardevolle zaken nagelaten, zoals monumentale panden, kerken, boerderijen, molens etc. De zorg voor dit cultureel erfgoed is van groot belang.

Het gebied valt in een polder van voor 1300. Door het gebied ligt een oude dijk/wal. De Oosterschans valt in het gebied. Bij de fortificatie van Goes, einde 16e eeuw, werden de Ooster- en de Westerschans aangelegd. Langs de oostzijde van het havenkanaal werd in 1598 en 1599 de Oosterschans aangelegd. Deze verdedigingswerken eindigden op het havenhoofd waar een bolwerk werd aangelegd iets ten zuiden van het westelijke bolwerk, zuidoost van betonfabriek Molenaar. Direct ten noorden van dit oostelijke bolwerk eindigde de oostelijke zeedijk (Kattendijksedijk).
In de jaren dertig van de vorige eeuw werd een tweede havenarm gegraven. In 1960 werden loodrecht daarop twee nieuwe insteekhavens gerealiseerd op het Havenindustrieterrein (Ketelhaven en Houthaven).

In het plangebied van Ketelhaven Noord zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten meer terug te vinden. Ook in de directe omgeving zijn geen objecten aanwezig waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden. Door de aanleg van de havenarmen is er veel verloren gegaan, en zijn er nu geen cultuurhistorische waarden waar rekening mee gehouden hoeft te worden.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorische waarden vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2 WATER EN NATUUR

Bij het opstellen van ontwikkelplannen worden de thema's water en natuur steeds meer als leidende basisprincipes gezien. Daar waar eerst getoetst werd of er geen nadelige effecten te verwachten waren (behoud) wordt nu – met name vanwege de klimaatdoelstellingen - veel meer gestuurd op het verbeteren van de waterhuishouding en het ontwikkelen van extra natuurwaarden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze dit plan bijdraagt aan deze leidende principes.

4.2.1 Weging van het waterbelang

Bij het toelaten van activiteiten moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen, ook wel 'weging van het waterbelang' genoemd. De weging van het waterbelang geldt, volgens artikel 5.37 Bkl, bij het vaststellen van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het omgevingsplan of het verlenen van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt het advies van de waterbeheerder betrokken.

Watercompensatie

In het verleden was de locatie Ketelhaven Noord voor een groot deel bebouwd en verhard. Met het saneren van bedrijven en bijbehorende buitenruimte is het bebouwd oppervlak en de verharding in de feitelijke situatie afgelopen jaren flink afgenomen. Bij de realisatie van het project is er sprake van een toename aan bebouwd en verhard oppervlak in feitelijke zin. Het geldende omgevingsplan staat op dit moment toe dat 50% van percelen mogen worden bebouwd en alles mag worden verhard. Juridisch planologisch gezien is er met de wijziging van dit omgevingsplan geen sprake van een toename van bebouwd en verhard oppervlak waarvoor compensatie nodig zou zijn. Uiteraard is het gewenst het plangebied toekomstbestendig en klimaatadaptief in te richten. Bij de inrichting van het gebied is daarom rekening gehouden met voldoende waterberging in de vorm van onder andere de aanleg van natuurvriendelijke oevers en wadi's.

De maximaal toegestane bebouwing bedraagt ca. 7.400m^2 en de verharding in verband met wegen, (speel)pleinen, parkeervoorzieningen en voet- en fietspaden bedraagt ca. 12.700m^2. Uitgaande van een totale nieuwe verharding van maximaal 20.100m^2 en het feit dat compensatie in het bestaande watersysteem plaatsvindt, is in beginsel waterberging nodig van 1.507m^3 (20.100 x 0,075m). Daarbij is nog geen rekening gehouden met het feit dat een deel van de verharding in de buitenruimte als halfverharding wordt gerealiseerd en op daken deels groen dak wordt toegepast. De benodigde berging zoals berekend, is daarom worst case.

Wat betreft watercompensatie is van belang dat er een ruime compensatie is in de vorm van het realiseren van natuurvriendelijke oevers aan de noordzijde en het toepassen van onder andere wadi's in het plangebied. Het stedenbouwkundig ontwerp moet nog technisch worden uitgewerkt, waardoor op dit moment nog niet exact bekend is hoeveel waterberging er exact wordt gerealiseerd. Gelet op het feit dat de oppervlakte open water die toegevoegd wordt ca. 1.800 m^2 bedraagt en er daarnaast ook nog ca. 1.500m^2 aan wadi's wordt gerealiseerd en dit in rechtstreekse verbinding met de zee staat is voldoende waterberging gewaarborgd.

Hemel- en afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op een nieuw te realiseren rioleringsstelsel. De inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptief. Er wordt waar mogelijk gekozen voor waterdoorlatende (half) verharding en hemelwater wordt met molgoten afgevoerd naar wadi's en oppervlakte water. De groene inrichting geeft ruimte aan wadi's die onderling verbonden zijn, water bergen en vertraagd afvoeren. Het zoete water wordt zolang mogelijk vastgehouden waardoor de beplanting hiervan kan profiteren in de relatief zilte omstandigheden.

Natuurvriendelijke oevers

De oevers aan de noordzijde van Ketelhaven Noord worden natuurvriendelijk ingericht. Waar nodig wordt een onderwaterbeschoeiing toegepast om verlanding van open water te voorkomen. Daarnaast worden als het nodig is plasbermen aangebracht om de veiligheid voor spelende kinderen te waarborgen. De kleine eilandjes zijn per boot bereikbaar en worden extensief beheerd.

Waterkering
Aan de noordoostzijde van het plangebied ligt een waterkering. Een deel van de beschermingszone B reikt tot in het plangebied. Hierover is afstemming geweest met het Waterschap Scheldestromen. Gebleken is dat de bouwplannen geen effect hebben op de waterkering, gelet op de diepte van de fundering en eventuele parkeerkelders. Daarvoor is ook geen watervergunning nodig.

Conclusie
Het aspect weging van het waterbelang vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2.2 Soortenbescherming

Het aspect natuur omvat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. Sommige activiteiten kunnen gevolgen hebben voor dieren en planten. Dat zijn flora- en fauna-activiteiten. De Omgevingswet geeft regels over flora- en fauna-activiteiten om soorten te beschermen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet, indien negatieve effecten op mogelijke beschermde soorten op voorhand niet uitgesloten kunnen worden, onderzocht worden of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen effect hebben op beschermde soorten (dieren en planten). Door Melk en Honingh, ecologisch onderzoek en advies is een quickscan uitgevoerd (rapportage 15 april 2024, bijlage 5). Daaruit bleek dat er nader onderzoek nodig is naar huismus (gebouw en leefgebied) en de aanwezigheid van kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn) en de rugstreeppad. Er is geen noodzaak om nader onderzoek te verrichten naar vaste stand- of verblijfsplaatsen van andere vogels, reptielen, vissen en bijzondere beschermde planten en overige soorten. Hun aanwezigheid is uitgesloten. Er is daarnaast geen extra nader onderzoek nodig om te bepalen wanneer de werkzaamheden van start kunnen gaan als daarmee buiten het broedseizoen en voortplantingsseizoen van de gewone pad wordt begonnen. De algemene zorgplicht is ook van toepassing ten aanzien van bijvoorbeeld de gewone pad. Hoewel het leefgebied van de gewone pad niet beschermd is, dient wel zorgvuldig omgegaan te worden met de in het voortplantingswater mogelijk aanwezige eiersnoeren, larven en volwassen padden.

Het nader onderzoek naar de genoemde soorten is ook uitgevoerd door Melk en Honingh (rapportage 30 augustus 2024, bijlage 6). Daaruit blijkt dat er broedlocaties of verblijfsplaatsen van de huismus zijn waargenomen ter plaatse van een loods die buiten het plangebied van Ketelhaven Noord is gelegen. Er werden geen rugstreeppadden of kleine marterachtigen waargenomen. Omdat de loods buiten het plangebied is de sloop daarvan niet van invloed op het plangebied.

Conclusie
Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2.3 Gebiedsbescherming

Het aspect natuur omvat zowel soortenbescherming als gebiedsbescherming. Het Rijk en de Provincie zijn in eerste plaats verantwoordelijk voor gebiedsbescherming. Toebedeelde functies moeten beoordeeld worden op mogelijk nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden en getoetst moet worden aan de instructieregels uit de omgevingsverordening ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland-gebieden.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van een natuurgebied, natuurnetwerk en Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde beschermde Natura 2000-gebied is de Deesche watergang. Dit natuurgebied ligt op circa 3 kilometer van het plangebied. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling op ruime afstand van beschermde Natura 2000-gebieden plaatsvindt, worden geen negatieve effecten als gevolg van externe werking (middels visuele verstoring en verstoring door productie van geluid, trilling en licht) verwacht. Dit blijkt uit de quickscan van Melk en Honingh (rapportage 15 april 2024, bijlage 5).

Voor dit plan is voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden berekend (zie bijlage 7). De uitkomst is dat er in de realisatiefase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/j en dat de bijdrage in de gebruiksfase 0,01 mol/ha/jaar bedraagt. Het project kan daarmee

een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden hebben. Dit aspect is daarom nader onderzocht. Door Kleijberg Ecologie is een voortoets naar de stikstofeffecten uitgevoerd (rapportage 1 mei 2025, bijlage 7a). Daaruit blijkt dat uitsluitend op drie habitattypen op een zeer kleine oppervlakte een zeer kleine toename (0,01 mol/ha/jaar) plaatsvindt in het Natura 2000-gebied Oosterschelde. De geringe bijdrage leidt niet tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot deze habitattypen. De hoeveelheid stikstof als gevolg van het plan is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet op zullen treden. Ook effecten van verzuring die zouden kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten. Uitgesloten is dat het gebruik van de woningen in het plan leidt tot significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Oosterschelde, ook niet in cumulatie met andere projecten. Het project kan worden uitgevoerd in overeenstemming met de bepalingen van de Omgevingswet.

Conclusie
Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2.4 Klimaatadaptatie en water
Met de beoogde invulling met veel groen en water willen we van Ketelhaven Noord een gebied maken dat de gevolgen van klimaatverandering aankan. Daarnaast is een doel van de groen blauwe invulling de biodiversiteit te vergroten en bij te dragen aan de groene leefomgeving van Goes.

Voor de buitenruimte is het uitgangspunt een goede verhouding tussen verhard en onverhard/half verhard. In de regels is voor het plangebied een minimum percentage groen en/of water opgenomen en een minimum percentage van de verharding dat waterdoorlatend uitgevoerd moet worden. Een goede balans tussen groen en verharding draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting van het gebied. Het groen in het gebied zorgt ervoor dat het water lokaal kan infiltreren, water dat nodig is voor het groen in de wijken, met name in droge perioden. Voldoende groen gaat ook een sterke opwarming van de wijken tegen tijdens hete dagen door het tegengaan van het zgn. hitte-eiland effect. Groen is een optimale koelmachine: beplante oppervlakken verdampen water en verlagen zo de luchttemperatuur.

4.3 MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID
Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen. Er moeten ook voldoende parkeerplaatsen voor auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie, het type functie en gemeentelijk beleid. Mobiliteit is geen doel op zich, maar een belangrijke randvoorwaarde voor onder meer de woningbouwopgave en de regionale economie. Gemeenten kennen een breed takenpakket op het gebied van mobiliteit. Het gaat niet alleen om het beheer en onderhoud van lokale wegen, maar ook over de mobiliteitstransitie, verkeersveiligheid en toegankelijkheid. Om mobiliteit toekomstbestendig te maken moeten al deze aspecten in onderlinge samenhang beschouwd worden. Gemeenten hebben daarnaast een eigen verantwoordelijkheid om locaties binnen de gemeente goed bereikbaar te houden.

4.3.1 Parkeren
Voor Ketelhaven Noord is een mobiliteitsplan opgesteld door Arcadis (bijlage 8). In dit mobiliteitsplan wordt gewerkt volgens de regels van ThAMES. Daarbij vormt het gebruik van de auto het sluitstuk na alternatieven als thuiswerken, fietsen of lopen, openbaar vervoer en deelmobiliteit. De locatie is gelegen dichtbij voorzieningen en ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Daarom is ook ingezet op goede langzaamverkeersverbindingen. In het beleid ligt al vast dat Goes als fietsstad wordt gezien waarbij de fiets als vervoermiddel op nummer één staat. Dat wordt met dit ontwikkelplan ook gestimuleerd.

In Ketelhaven noord is ingezet op goede, veilige en comfortabele verbindingen voor fietsers en voetgangers. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid, in sommige gevallen op eigen terrein maar hoofdzakelijk in de openbare ruimte.

De volgende maatregelen zorgen ervoor dat voorzien wordt in een parkeerplaats en tegelijkertijd de impact op de leefbaarheid in de woonomgeving door gemotoriseerd verkeer wordt verminderd:
- Parkeren wordt zoveel mogelijk gecentraliseerd, zowel op maaiveld als in parkeergebouwen. Dit reduceert het aantal verkeersbewegingen in het gebied en vergroot de veiligheid voor bewoners.

- Het programma bestaat overwegend uit wonen, maar waar mogelijk worden parkeerplekken in dubbelgebruik ingezet met de aanwezige voorzieningen.
- Vraag en aanbod dient te kunnen fluctueren over tijd en daarom wordt de parkeerdruk gemonitord. Indien uit monitoring blijkt dat de parkeerdruk in Ketelhaven Noord te hoog is, kan parallel aan de Courtinestraat worden voorzien in zo'n 50 aanvullende openbare parkeerplaatsen.

In de mobiliteitsvisie is op basis van de recentste kencijfers van het CROW een schatting gemaakt van het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze kencijfers wijken af van de parkeernormen die in 2010 door het college zijn vastgesteld en zijn voor woningen lager geworden. Omdat de nieuwe kencijfers beter passen bij de huidige situatie, worden deze gehanteerd en gelden daarmee als parkeereis waaraan de plannen worden getoetst.

De parkeerbehoefte op basis van CROW publicatie 'Parkeerkencijfers 2024' komt met dubbelgebruik op 259 parkeerplaatsen voor de 200 woningen en 1.500 m2 BVO met sociale functie. Ook wordt ervanuit gegaan dat alle parkeerplaatsen openbaar zijn. Conform de mobiliteitsvisie en de laatste kencijfers van het CROW, wordt uitgegaan van de aanleg van ongeveer 260 parkeerplaatsen. Als terugvaloptie bestaat de mogelijkheid om aan de Courtinestraat zo'n 50 parkeerplaatsen extra te realiseren, als dit na realisatie noodzakelijk blijkt te zijn.

Conclusie
Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.3.2 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Diverse elementen uit de voor het plangebied opgestelde mobiliteitsvisie zijn meegenomen in de planuitwerking. Denk aan de aandacht en prioriteit voor gezonde en milieuvriendelijke vervoerswijzen zoals lopen en fietsen. Verder moeten nieuwe ontwikkelingen goed en verkeersveilig bereikbaar zijn voor alle vervoerswijzen en mogen niet leiden tot verkeersproblemen op de omliggende wegen. Het plangebied sluit aan op de Houtkade, wat nu een gebiedsontsluitingsweg (GOW) is met een toegestane snelheid van 50 km/u. Deze weg heeft nu een etmaalintensiteit van ongeveer 4.000 motorvoertuigen per etmaal ter hoogte van het plangebied en ongeveer 6.000 bij de aansluiting op de Ringbaan Oost. Op basis van kencijfers van het CROW is de schatting dat dit plan zo'n 1.600 extra autoverplaatsingen oplevert. De Houtkade kan deze verkeerstoename prima aan, want een GOW kan doorgaans minimaal 10.000 mvt/etmaal verwerken. Ondanks deze toename is het mogelijk om het noordelijk deel van de Houtkade in te richten als GOW met een maximumsnelheid van 30 km/u, om zodoende de leefbaarheid te verbeteren. Het kruispunt Houtkade/Ringbaan Oost heeft een hoge capaciteit, mede doordat langzaamverkeer hier ongelijkvloers kruist. De effecten van het plan op het bovenliggend wegennet zijn beperkt.

Om het fietsen aantrekkelijker en veiliger te maken, wordt aan de westzijde van de Houtkade een fietspad gerealiseerd. Ketelhaven Noord wordt met dit fietspad verbonden, door binnen het plangebied, parallel aan de Courtinestraat, eveneens een fietspad in 2 rijrichtingen te realiseren. Hiermee is de bereikbaarheid per fiets goed geregeld. De bestaande bushalte bevindt zich op een acceptabele loopafstand en het treinstation bevindt zich op 8 minuten fietsafstand. De bereikbaarheid voor alle vervoerswijzen is dus goed. De prioriteit voor lopen, fietsen en OV moet bijdragen aan het beperken van autogebruik.

Binnen het plangebied wordt de Courtinestraat ingericht als GOW met een maximumsnelheid van 30 km/h. Fietsers rijden hier via een apart fietspad. Ten noorden van de Courtinestraat richting de woningen in Ketelhaven Noord worden de wegen gezien als woonstraten. Deze zijn daarom aangewezen als erftoegangswegen 30 km/h. met gemengd verkeer

Conclusie
Het aspect verkeersgeneratie en ontsluiting vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.4 DUURZAAMHEID

Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van en het voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder daarmee de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Duurzaam omgaan met de ruimte betekent onder meer rekening houden met de huidige gebruiksfuncties en de mogelijkheid voor toekomstige generaties om functies aan een gebied te geven. Bij duurzame gebiedsontwikkeling gaat het om duurzaam gebruik van materialen, energie, natuur en mobiliteit. Ook gaat het om het beperken van de gevolgen van klimaatverandering, het stimuleren van een duurzaam Goes en het beschermen van een goed woon- en leefklimaat van de inwoners. Omdat duurzaamheid veel facetten heeft, is een integrale benadering noodzakelijk.

Het doelmatig gebruik van energie ziet zowel op de mogelijkheden voor productie en opslag van hernieuwbare energie als het zuinige gebruik van energie. Klimaatbestendigheid heeft betrekking op het zo veel mogelijk beperken van de klimaatverandering, maar ook op klimaatadaptatie: een zodanige inrichting van de gemeente dat deze de gevolgen van wateroverlast, waterschaarste, hitte en overstromingen kan beperken of opvangen. Energieneutraliteit is een specificatie van het doel om de klimaatverandering te beperken. Met het zorgen voor een energieneutrale en klimaatbestendige stad willen de gemeente Goes de hinder als gevolg van de klimaatverandering zoveel als mogelijk beperken.
Gevolgen van de klimaatverandering kunnen niet alleen hinder veroorzaken zoals extreem warme dagen of piekbuien, maar zijn ook schadelijk voor een goed woon- en leefklimaat. Met de regels in dit omgevingsplan wil de gemeente Goes de hinder als gevolg van klimaatverandering beperken en bijdragen aan het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat.

4.4.1 Duurzame energie

Om een toekomstbestendige ontwikkeling tot stand te brengen is in de planontwikkeling veel aandacht besteed aan duurzaamheidsaspecten. De woningen worden zo energiezuinig mogelijk gerealiseerd. De woningen worden voorzien van zonnepanelen, een warmteterugwininstallatie (WTW) en een warmtepomp Om de warmtevraag tot het minimum te beperken worden de woningen goed geïsoleerd. Vooralsnog wordt er gewerkt conform BENG (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) Op dit moment worden er geen maatwerkregels (strengere eisen) gesteld aan energieprestatie en milieuprestatie (MPG). Door niet per gemeente strengere eisen te stellen kan industrieel bouwen worden bevordert, hetgeen de doelen in de woningbouwopgave ten goede komt.

Bij realisatie van het project zijn meer dan 5% van de parkeerplaatsen voor privéauto's voorzien van laadpalen. In 2030 is dit aantal meer dan 10%. De overkappingen voor parkeerplaatsen zijn daarnaast ook voorzien van zonnepanelen.
De plannen voorzien in de mogelijkheid voor een buurtbatterij voor energie-opslag en teruglevering.

Conclusie
In het plan is rekening gehouden met voorzieningen voor duurzame energie-opwekking, -levering en -opslag.

4.4.2 Circulaire economie

In het 'Beleidsplan Circulaire Economie Zeeuwse Gemeenten' staat hoe Zeeland wil werken naar een 100% circulaire economie in 2050. In een circulaire economie zijn vrijwel alleen herbruikbare primaire, secundaire en duurzame biogrondstoffen in omloop. Producten worden binnen gesloten kringlopen geproduceerd, gedistribueerd en geconsumeerd. Zodoende wordt de waarde van grondstoffen, materialen en producten zo lang mogelijk behouden, waardoor er bijna geen afval meer is.

De Nederlandse bouw neemt met de huidige groei in 2050 zo'n 40% van ons jaarlijkse energieverbruik en 30% van het totale jaarlijkse waterverbruik voor zijn rekening. In de bouw en gebouwde omgeving gaan veel materialen om en er is sprake van veel (zware) transportbewegingen. Met een circulaire economie is veel winst te behalen in de bouw en gebouwde omgeving.

Voor nieuwbouw betekent het Zeeuws Beleidsplan Circulaire Economie dat naast de landelijke regelgeving, Zeeuwse gemeenten stapsgewijs zullen toewerken naar circulaire prestatie-eisen bij gebiedsontwikkelingen en circulaire criteria bij de gronduitgifte. Dat wordt ook bij Ketelhaven-Noord gedaan.

Conclusie
Het aspect circulaire economie vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.4.3 Duurzame mobiliteit

Ingezet wordt op een duurzame mobiliteit conform het ThAMES-principe. Het stedenbouwkundig plan is hierop ingericht. Langzaam verkeer heeft voorrang. Lopen of fietsen wordt gestimuleerd door een fijnmazig netwerk van langzaamverkeerroutes: comfortabele fietsroutes, goed verlicht met waar mogelijk ongelijkvloerse kruisingen en een voorrangssituatie voor de fiets. Het toekomstige fietspad langs de Houtkade richting het station is van groot belang om ook verplaatsingen tot buiten Goes met de fiets te stimuleren. Om de fiets te stallen zijn inpandige fietsenbergingen voorzien.

Daarnaast wordt rekening gehouden met laadinfrastructuur voor elektrische auto's. Op grond van EU-wetgeving moet sinds 2020 bij nieuwbouw rekening worden gehouden met laadmogelijkheden. In Goes is deze regelgeving nog niet geconcretiseerd in lokale regels, maar gezien de duurzaamheidsambities is het volgende gewenst: minimaal vijf procent van de parkeerplaatsen wordt voorzien van een oplaadpunt en nog eens tien procent wordt daarop voorbereid qua kabels of (loze) leidingen. Op deze wijze kan in Ketelhaven-Noord in ruime mate worden voorzien in laadmogelijkheden. Hoewel de capaciteit van het elektriciteitsnet als geheel ernstig tekortschiet, is het vooralsnog mogelijk dat reguliere laadpalen op het laagspanningsnet worden aangesloten.

Conclusie
Het aspect duurzame mobiliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.4.4 Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

De gemeente Goes zet in op het versterken van biodiversiteit. Bij ontwikkelingen wordt gezocht hoe een ontwikkeling kan bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. Dit kan door de openbare ruimte op de juiste manier in te richten maar ook het gebouwontwerp kan hieraan bijdragen. Bijvoorbeeld door het toepassen van inbouwkasten voor gebouw gebonden vogels en vleermuizen. Door ontwerpkeuzes op elkaar af te stemmen kan er een samenhangende leefomgeving voor flora en fauna worden gecreëerd.
De nieuwe woonwijk is zodanig opgezet dat er een robuuste groenstructuur aanwezig is. Er worden met name inheemse plantsoorten gebruikt. Aan de zijde van de Ketelhaven worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd. In het water komen ook eilandjes die ruimte bieden voor natuurlijk beheer. De gebouwen worden ook natuur inclusief gerealiseerd door bijvoorbeeld holtes, of kasten voor onder andere gebouw gebonden vleermuizen en vogels te realiseren. Daarnaast worden groene gevels en daken gerealiseerd die een positieve bijdrage leveren aan de biodiversiteit.
De gemeente Goes heeft nog geen vastgesteld beleid rondom natuurinclusief bouwen. Hierdoor is het nog niet mogelijk om natuurinclusief bouwen te regelen via dit omgevingsplan. Om toch te waarborgen dat er natuurinclusief wordt gebouwd, maken we hierover afspraken bij de uitgifte van de bouwgrond.

Conclusie
Het project draagt bij aan het bevorderen van biodiversiteit en natuurinclusiviteit.

4.5 GEZONDE LEEFOMGEVING

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de kaders van Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken. Het aspect gezondheid is veelomvattend en zeer divers. Aan de meeste milieuaspecten (o.a. luchtkwaliteit, geluid en geur) zijn in meer of mindere mate immers gezondheidsaspecten verbonden. De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaiige omgeving ongezond zijn.

4.5.1 Bewegen

Ketelhaven Noord wordt een woongebied dat uitnodigt om te bewegen. Niet alleen doordat ingestoken wordt op andere vormen van mobiliteit dan de auto, maar ook door het gebied zodanig in te richten dat er volop ruimte is voor beweging. Bij de school is ook een speelplein voorzien waarop kinderen zich ook kunnen uitleven in de buitenlucht.

Conclusie

Het aspect bewegen vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.2 Groen

Het woongebied is ruim opgezet met veel ruimte voor groen en water, zie ook afbeelding 5. Door het groene karakter draagt dit bij aan een positieve gezondheid. Groen biedt rust en vermindert stress.

Conclusie

Het aspect groen vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.3 Milieuzonering

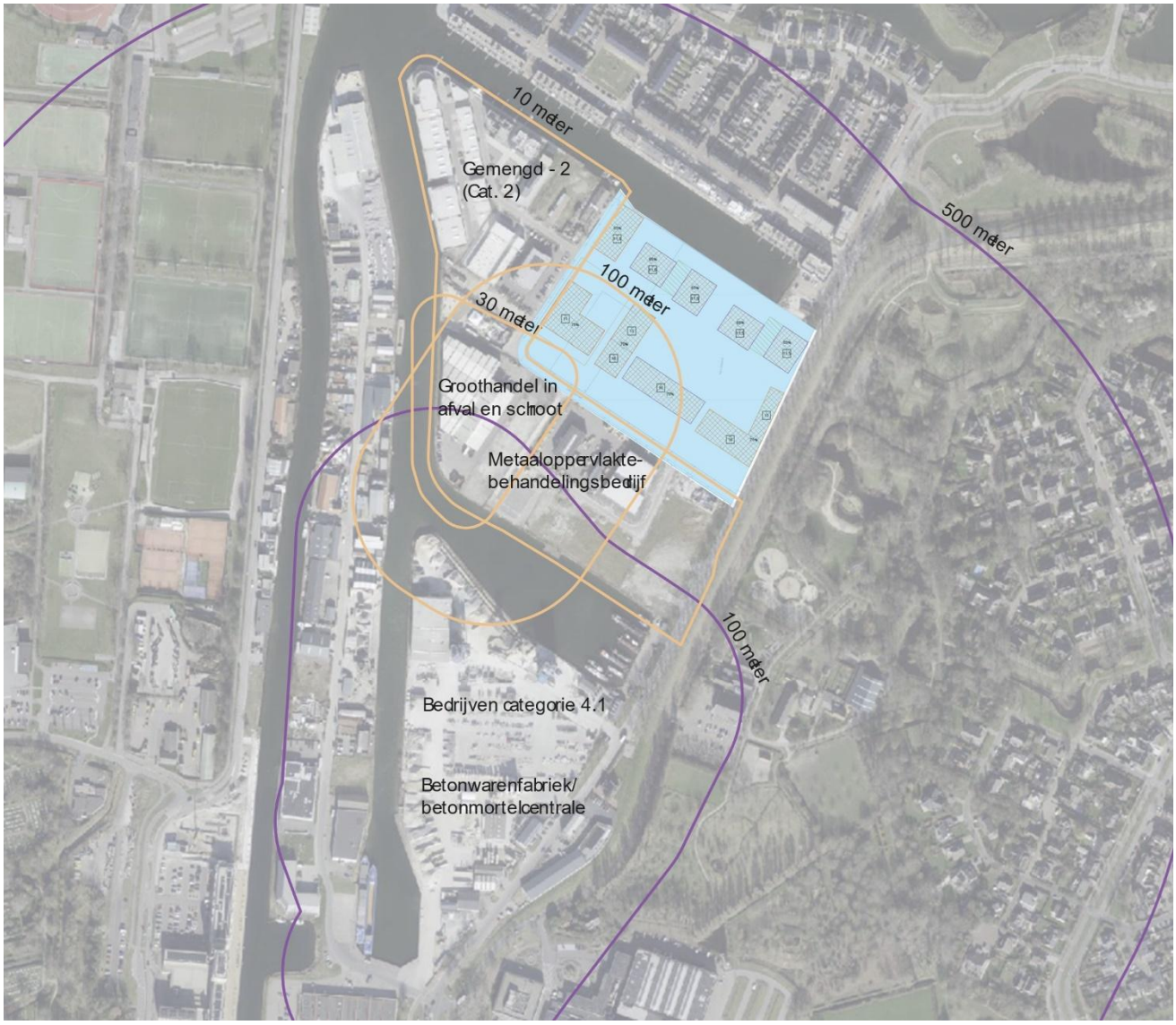
Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet ervoor zorgen dat voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten voorkomen wordt. Sommige activiteiten die vanuit een planologisch perspectief mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Om de afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies te bepalen, wordt vooralsnog gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is gedurende het planproces een nieuwe handreiking milieuzonering gepubliceerd door de VNG. Daarin is eveneens het doel scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies waarborgen. Voor dit plan is gekozen de oorspronkelijke handreiking nog te hanteren, gelet op het lopende proces. Naar verwachting zal de uitkomst van een toetsing op basis van de nieuwe stijl niet wezenlijk afwijken van een beoordeling op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het reguleren van de gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf staat centraal in de nieuwe systematiek voor milieuzonering. De gebruiksruimte van een bedrijf is de milieuruimte die een bedrijf mag benutten voor het uitoefenen van zijn bedrijfsvoering.

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijfstypen toegestaan die relevant zijn voor de ontwikkeling:

- Bedrijvigheid binnen de bestemming 'Gemengd – 2';
- Een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf;
- Een groothandel in afval en schroot;
- Bedrijven in categorie 4.1;
- Een betonwarenfabriek en betonmortelcentrale.

Deze zijn weergegeven op afbeelding 7. Hierna gaan we in op de verschillende specifieke bedrijfstypen.



Afbeelding 7 | milieuzonering omliggende bedrijvigheid (bron: Juust BV)

Bedrijvigheid binnen de bestemming 'Gemengd – 2'
Direct aansluitend aan het plangebied aan de zuid- en westzijde grenst de bestemming Gemengd-2. Binnen die bestemming zijn diverse functies toegestaan. Dit betreffen onder andere bedrijven tot en met categorie 2 en ook bedrijven die qua milieu-effecten daarmee vergelijkbaar zijn, zoals maatschappelijke functies, sport, dagrecreatie, dienstverlening en cultuur en ontspanning. De richtafstand van de grens van categorie 2-bedrijven ten opzichte van de uiterste situering van de gevel van een woning bedraagt 30 meter in een rustig woongebied. In een gemengd gebied is dit 10 meter. De gemeente Goes heeft in de gebiedsvisie vastgelegd dat er sprake is van een gebied met gemengde functies. De afstand van de nieuwe appartementen tot de bestemming Gemengd-2 bedraagt meer dan 10 meter. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand in een gemengd gebied. In de toekomst zal de bestemming Gemengd-2 naar verwachting worden gewijzigd en zal ook het aangrenzende gebied conform de gebiedsvisie worden ingericht. Mogelijk wordt daarmee in de toekomst zelfs voldaan aan de richtafstand in een rustige woonwijk. Gedurende het tranfsformatieproces van Goese Schans kan de locatie in ieder geval worden gekwalificeerd als gemengd gebied waarin een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

Een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf
Ten zuiden van het plangebied is binnen de bestemming 'Gemengd – 2' een metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf in milieucategorie 4.1 toegestaan. De richtafstand daarvan bedraagt 100 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. Ter plaatse van deze locatie was voorheen een straalbedrijf aanwezig. Deze is ter plaatse niet meer in bedrijf en de bebouwing is gesaneerd. De gronden zijn in bezit van een projectontwikkelaar met als doel realisatie van de gebiedsvisie. In de gebiedsvisie is niet uitgegaan van bedrijvigheid in deze milieucategorie. Het opnieuw

vestigen van een specifiek metaaloppervlaktebehandelingsbedrijf op deze locatie is niet uitgesloten, maar niet aannemelijk. De kans dat er zich op die locatie een dergelijk bedrijf vestigt in de wetenschap dat de gemeente andere plannen heeft met het gebied is nihil. In de praktijk zal er in Ketelhaven Noord daarom geen hinder ondervonden worden van een dergelijk bedrijf.

Een groothandel in afval en schroot
Eveneens ten zuiden van het plangebied is binnen de bestemming 'Gemengd – 2' een groothandel in afval en schroot toegestaan. Dit betreft een bedrijf in milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand in gemengd gebied is 30 meter. De afstand tot de grens van de dichtstbij gelegen bebouwingszone bedraagt ca. 39 meter. Aan die richtafstand wordt voldaan.

Bedrijven in categorie 4.1
Op een afstand van ca. 170 meter zijn gronden gelegen waar categorie 4.1-bedrijven zijn toegestaan. De richtafstand in een gemengd gebied ten opzichte van categorie 4.1-bedrijven is 100 meter in een gemengd gebied. Daar wordt aan voldaan.

Een betonwarenfabriek en betonmortelcentrale
Specifiek is op dezelfde locatie van bedrijven in categorie 4.1 een betonwarenfabriek en betonmortelcentrale in categorie 5.2 toegestaan. De richtafstand van die bedrijven tot een woning bedraagt in een gemengd gebied 500 meter. Daaraan wordt niet voldaan, de afstand is ca. 170 meter. Voor dit bedrijfstype is het aspect 'geluid' het maatgevende aspect. Ter plaatse geldt reeds een geluidzone waarbij bepaald is dat geluidgevoelige gebouwen alleen zijn toegestaan als er voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde of een verleende hogere grenswaarde.

Akoestisch onderzoek
Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege het industrieterrein Havengebied Goes (bijlage 9). Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai wordt overschreden, terwijl de ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden. Om het plan mogelijk te maken dient daarom een hogere waarde van 55 dB(A) voor industrielawaai te worden vastgesteld. Het woon- en leefklimaat wordt beoordeeld als 'zeer goed' tot 'matig'. Daarnaast beschikt elke woning over minimaal één geluidluwe gevel en is bij de voorgenomen nieuwbouw een karakteristieke geluidwering van 20 tot 23 dB vereist, hetgeen eenvoudig realiseerbaar is.

Conclusie
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.4 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Omgevingswet bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een aandachtsgebied van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De beoordeling van het wegverkeerslawaai is meegenomen in het onderzoek zoals bedoeld in paragraaf 4.5.3 (bijlage 9). De standaardwaarde van 53dB uit het Bkl voor wat betreft wegverkeerslawaai wordt niet overschreden. Vanwege wegverkeerslawaai zijn geen maatregelen nodig. Op het industrielawaai is ingegaan in paragraaf 4.5.3.

Conclusie
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.5 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.2 Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Dit in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De doelstelling van omgevingsveiligheid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Omgevingsveiligheid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving. De instructieregels van paragraaf 5.1.2 zijn erop gericht gebouwen en locaties te beschermen waar personen gedurende een periode verblijven.

Er zijn in het plangebied of in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig die van invloed zijn op het plan. Hoewel er op de locatie Zwembadweg 3 (Omnium) een chlooropslag aanwezig is, heeft deze geen invloed in het plangebied. Ook zijn er geen relevante kabels en leidingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Conclusie
Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.6 Luchtkwaliteit

Bij het toelaten van activiteiten moeten, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Als sprake is van een zeer beperkte bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en PM_{10} is geen beoordeling nodig of aan de omgevingswaarde wordt voldaan. Er is sprake van een 'niet in betekenende mate bijdrage' wanneer de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} in de buitenlucht niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en NO_2. Daarnaast is een aantal categorieën aangewezen die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Bij activiteiten en werken die binnen deze categorieën vallen hoeft verder niet door middel van berekeningen of op een andere manier aangetoond te worden dat de toename van de concentraties niet de van toepassing zijnde grens voor NIBM overschrijdt.

In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen genoemd die niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van stikstofdioxide (NO_2) en PM_{10}. Hierin is onder andere aangegeven, dat gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg aan te merken zijn als een categorie die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een woongebied met maximaal 200 woningen. Deze valt onder de hiervoor genoemde categorie. De instructieregels voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht zijn derhalve niet van toepassing. De voorgenomen ontwikkeling is te beschouwen als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide. Ter controle is hiervoor ook de daarvoor beschikbare NIBM-tool gebruikt, zie onderstaande afbeelding. Dit is gebaseerd op ca. 1.336,5 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Dit betreft een worst case berekeningsaantal, gelet op het feit dat duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1336,5
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,54**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,12**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 8 | NIBM (bron: Infomil)

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het omgevingsplan.

4.5.7 Milieueffectrapportage

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Bij de ontwikkeling van woningen moet beoordeeld worden of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen als bedoeld in kolom 1 onder J11 uit bijlage V Omgevingsbesluit geldt een mer-beoordelingsplicht waarbij een zogenaamde 'mededeling' van het voornemen voor de planontwikkeling moet worden gedaan (voorheen de aanmeldnotitie). Er moet beoordeeld worden of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Deze motivering wordt gezien als de mededeling.

Of er sprake is van aanzienlijke milieueffecten is mede afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling en de relatie met andere plannen, projecten of activiteiten en de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed. In onderhavig plan worden in totaal tweehonderd nieuwe woningen (appartementen) mogelijk gemaakt in een transformatiegebied. Daarbij worden bestaande bedrijfsactiviteiten, die qua milieu-uitstraling een grotere impact op de omgeving hebben dan woningen, gesaneerd. Er zijn vanuit het woongebied geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten, omdat de milieueffecten zeer beperkt zijn (zie paragraaf 4.1 t/m 4.5). Ook in combinatie met andere projecten die in de toekomst in het gebied zijn gedacht zijn de effecten op het milieu niet aanwezig. De transformatie van het havenindustrieterrein naar een gemengd gebied met overwegend woonfuncties en daaraan gerelateerde functies geeft een positieve invloed op het milieu in het algemeen. Er worden geen grenswaarden overschreden. Het plan heeft een positieve invloed op de menselijke gezondheid. Het grondgebruik wordt ten opzichte van de oorspronkelijke situatie geëxtensiveerd.

Conclusie
Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig.

5. CONCLUSIE

5.1 EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen moet gemotiveerd worden dat de ontwikkeling met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) aanvaardbaar wordt geacht, volgens artikel 8.0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Daarnaast moet ook voldaan worden aan de instructieregels en instructies van zowel de provincie als het Rijk (artikel 8.0b Bkl).

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het geldende beleid en zijn de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschouwd. Hieronder is aangegeven of aan een aspect voldaan wordt, niet wordt voldaan of onder voorwaarden kan worden voldaan.

Kan aan aspect worden voldaan	V
Kan onder voorwaarden worden voldaan	~
Kan niet aan aspect worden voldaan	X

Ondergrond en cultuurhistorie	
Archeologie	V
Bodemkwaliteit	~
Niet Gesprongen Explosieven	~
Cultuurhistorische waarden	V
Natuur en water	
Weging van het waterbelang	V
Soortenbescherming	V
Gebiedsbescherming	PM
Mobiliteit en bereikbaarheid	
Parkeren	V
Verkeersgeneratie en ontsluiting	V
Duurzaamheid	
Duurzame energie	V
Circulaire economie	V
Duurzame mobiliteit	V
Biodiversiteit en natuurinclusiviteit	V
Gezonde leefomgeving	
Bewegen	V
Groen	V
Milieuzonering	V
Geluid	V
Omgevingsveiligheid	V
Luchtkwaliteit	V
Milieueffectrapportage	V

5.2 BELANGENAFWEGING

Zoals uit de tabel in paragraaf 5.1 blijkt, wordt aan nagenoeg alle aspecten voldaan. In verband met de bodemkwaliteit zijn nog maatregelen nodig in de vorm van sanering en het opvoeren van grond 'klasse Wonen' ter plaatse van de school met speelterreinen. Voor het aspect 'niet gesprongen explosieven' is binnen een verdachte zone een plan van aanpak nodig voor graven op 2m-mv. Er is met deze maatregelen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ontwikkeling wordt aanvaardbaar geacht ten aanzien van de leefomgeving.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het vaststellen van een wijziging omgevingsplan biedt het planologisch kader om omgevingsvergunningen te verlenen gericht op uitvoering van een project. Om te waarborgen dat het project ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd moet aangetoond worden dat het ook financieel uitvoerbaar is. Zo wordt voorkomen dat wijzigingen worden vastgesteld die uiteindelijk niet uitgevoerd kunnen worden.

De gemeente Goes is eigenaar van het gehele plangebied. De grondexploitatie is dus in handen van de gemeente, maar nog niet gereed om vast te stellen. Voor de ontwikkeling is een grondexploitatieberekening in concept gereed en besproken in de stuurgroep Goese Schans met wethouder de Goffau. Deze grondexploitatie wordt binnenkort aan het college voorgelegd, waarna deze ter vaststelling aan de gemeenteraad kan worden aangeboden. Vooruitlopend op het vaststellen van de grondexploitatie is aan de gemeenteraad voorgesteld om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen om de planvorming door te kunnen laten gaan. Op die manier gaat er geen tijd verloren richting de uitvoering.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van de Omgevingswet. Een initiatiefnemer (in dit geval de gemeente zelf) heeft de verantwoordelijkheid om bij een wijziging van het omgevingsplan een daarbij passend participatietraject te volgen.

In het kader van de gebiedsvisie Goese Schans en specifiek ook het stedenbouwkundig plan zijn verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd. Ook is er een 'kopgroep' geformeerd; een compacte groep van bewoners en ondernemers die de lokale kennis van het plangebied hebben ingebracht en meegedacht over de plannen. Er hebben meerdere kopgroepbijeenkomsten plaatsgevonden. Tot slot kon iedereen meedenken via 'Goes Praat Mee'. In eerste instantie kon een vragenlijst worden ingevuld en op een later moment kon gereageerd worden op de concept gebiedsvisie. Het participatietraject is nader beschreven op pagina 8 van Bijlage 2: stedenbouwkundig ontwerp. Omdat de gebiedsvisie en het stedenbouwkundig plan tot stand is gekomen met medewerking van de omgeving wordt ervan uit gegaan dat er draagvlak is voor de voorgestane ontwikkeling. Dit neemt niet weg dat individuele bedrijven of bewoners uiteraard de mogelijkheid hebben om tijdens de procedure een zienswijze in te dienen of beroep in te stellen.